



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE COTIA
 FORO DE COTIA
 3ª VARA CÍVEL
 Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP -
 E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

- Processo nº.:** 0001354-51.2007.8.26.0152 – Execução de Título Extrajudicial
- Exequente:** Espólio de Eunice Suely Consolini de Azevedo, CPF/MF sob o nº 248.328.998-30 representada pela inventariante Fabiana de Azevedo Rocha, CPF/MF sob o nº 250.498.668-80.
- Executado:** Lourival Vitorino dos Santos, CPF/MF sob o nº 681.415.998-87.
- Interessados:** Prefeitura de Cotia, CNPJ/MF sob o nº 46.523.049/0001-20; Raquel Emilia Costa Hirschberger, CPF/MF sob o nº 014.711.199-47; Johannes Karl Hirschberger, CPF/MF sob o nº 180.873.707-59; Gilvanda dos Santos Vitorino, CPF/MF sob o nº 048.059.328-05; Fabiana de Azevedo Rocha, CPF/MF sob o nº 250.498.668-80 e Nelson de Azevedo Junior, CPF/MF sob o nº 288.475.028-29.

1º LEILÃO

Início em **10/06/2024** às **15h00min** e término em **13/06/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 696.950,10 (seiscentos e noventa e seis mil, novecentos e cinquenta reais e dez centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **13/06/2024** às **15h:01min** e término em **03/07/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 418.170,06 (quatrocentos e dezoito mil, cento e setenta reais e seis centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

50% DOS DIREITOS que o executado detém sobre UM TERRENO URBANO situado no Bairro dos Pereiras, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, e assim descrito: começa no marco 3 localizado na margem direita da Estrada da Escola Agrícola, sentido de quem procede da Estrada de Caucaia do Alto e se dirige para o imóvel, do marco 3 segue margeando a Estrada da Escola Agrícola na distância de 104,00 metros até encontrar o marco 5, deflete à direita e segue na distância de 104,00 metros confrontando com o lote 5, até encontrar o marco 10 localizado na beira do Ribeirão dos Pereiras, deflete à direita e segue pela sinuosidade do Ribeirão dos Pereiras, acompanhando a sinuosidade no sentido a montante na distância de 142,00 metros até encontrar o marco 12, deflete à direita e segue na distância de 116,50 metros confrontando com o lote 2, até encontrar o marco 3, marco esse onde teve início esta descrição encerrando a área total de 10,000,00 metros quadrados. Contendo no imóvel uma construção com a área total de 589,21 m², sendo: casa principal com 145,04 metros, casa de caseiro com 46,68 m², baia com 78,08 m², casa de empregada com 29,10 m², salão de festas com 156,00 m², vestiário com 20,31 m², e piscina com 114,00m², assim descrito na **MATRÍCULA Nº 61.484 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

13422.43.13.0104.00.000.

ÔNUS

À fl. 499 consta o termo de penhora de 50% do direitos contratuais sobre o imóvel do processo em epígrafe. Conforme manifestação da Prefeitura de Cotia dia 24/08/2023, constam débitos em aberto no valor de R\$ 188.822,03 referente ao IPTU. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

ÔNUS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

PENHORA. Certidão expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro e Comarca de Cotia-SP, autos do processo nº 0001354-51.2007.8.26.0152, ação de execução civil, tendo como exequente: EUNICE SUELY CONSOLINI DE AZEVEDO, CPF nº 248.328.998-30; executado: LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS, CPF nº 681.415.998-87 e terceiro: RAQUEL EMILIA COSTA DA SILVA, CPF nº 014.711.199-47, o imóvel desta matrícula pertencente a RAQUEL EMILIA COSTA HIRSCHBERGER, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 117.888,64, tendo sido nomeado fiel depositário: LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS, já qualificado.

Averbação. 03, em 10 de junho de 2021

RETIFICAÇÃO. Em cumprimento ao mandado de retificação expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, extraído do processo digital nº **Averbação. 04, em 22 de novembro de 2022** 0001354-51.2007.8.26.0152, ação de execução de título extrajudicial, tendo como exequente: EUNICE SUELY CONSOLINI DE AZEVEDO, e como requerido: LOURIVAL VITORINO DOS SANTOS, procede-se à presente para constar que a penhora da Av. 03 recaiu tão somente sobre 50% dos direitos sobre o imóvel desta matrícula.

LOCALIZAÇÃO

Estrada da Escola Agrícola, 898, Chácara São José, Bairro dos Pereiras, Cotia-SP, CEP 06726-410.

DEPOSITÁRIO FIEL

Lourival Vitorino dos Santos, CPF/MF sob o nº 681.415.998-87.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 1.331.817,70 (um milhão, trezentos e trinta e um mil, oitocentos e dezessete reais e setenta centavos) em 02/02/2023.

Às fls. 537/571, sobreveio a avaliação do imóvel: "Uma chácara, que mesmo com características rurais, esta classificada em imóvel urbano, com área de formato irregular e topografia acidentada que totaliza 10.000 m². O terreno possui em seu interior chácara composta por 3 lagos, campo, salões, casa principal, casa de caseiro ou edícula e piscina. Casa principal com 3 quartos, 2 salas, cozinha e 2 banheiros totalizando 145 m²; Casa de caseiro com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro/escritório com duas salas e banheiro totalizando 189,24 m²; Salão de festas 1 com 352,51 m²; Salão de Festas 2 com cozinha de 22,11 m², área de cobertura com 156 m²; Área de serviços com 30 m²; Piscina com 114 m², totalizando 852,86 m² de área construída.

Localizado às margens da Estrada Agrícola, não foram observados muitos imóveis vizinhos. O mesmo confronta aos fundos com o Rio Pirajibú Mirim, este que divide o imóvel com o município de Vargem Grande Paulista. Não foram observados itens para compor infraestrutura básica no logradouro, tendo apenas leito carroçável e rede de energia elétrica. De acordo com o zoneamento municipal a área está entre o ZER (zoneamento estritamente residencial) e ZIS (zoneamento de interesse social), e mesmo sendo considerado área urbana, possui características rurais.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 246.046,18 (duzentos e quarenta e seis mil, quarenta e seis reais e dezoito centavos) em 07/2023, conforme fls. 622/624, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ IMPOSTOS

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Cotia, 10 de abril de 2024

DR. DANIEL ADRIANO ARALDI MARTINS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo